

MINISTERE DE LA JUSTICE

DIRECTION DES AFFAIRES CIVILES ET DU SCEAU

Cellule Etudes et Recherches

LES CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE

1982-2005

Pierre CAPOULADE

*Président de la
Commission relative à la
copropriété*

*Conseiller honoraire à la
Cour de cassation*

Caroline MOREAU

*Statisticienne,
cellule études et
recherches de la
D.A.C.S*

Brigitte MUNOZ PEREZ

*Statisticienne,
responsable de la cellule
études et recherches de
la D.A.C.S.*

AVRIL 2007

RESUME	3
I. LES DEMANDES EN 2005	4
• <i>Près des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges, une fois sur dix d'un montant supérieur à 10 000 €.....</i>	<i>7</i>
• <i>Forte concentration géographique des actions en paiement</i>	<i>10</i>
• <i>Copropriété en difficulté.....</i>	<i>14</i>
II. EVOLUTION DES DEMANDES DE 1982 à 2005	17
• <i>Baisse des actions en paiement dans tous les secteurs économiques, sauf celui du logement.....</i>	<i>18</i>
III. LE SORT DES DEMANDES DEVANT LES JURIDICTIONS DE PREMIERE INSTANCE	21
• <i>Les modes de règlement des contentieux de l'organisation et de l'administration des syndicats de copropriétaires devant les TGI.....</i>	<i>21</i>
➤ <i>Près d'une demande en paiement sur trois fait l'objet d'un abandon de procédure devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité</i>	<i>22</i>
• <i>Les demandes en paiement font rarement l'objet d'un rejet.....</i>	<i>22</i>
• <i>Les copropriétaires assignés en paiement comparaissent rarement à l'audience.....</i>	<i>23</i>
IV. LES RECOURS DEVANT LA COUR D'APPEL.....	25
• <i>Les décisions au fond des TGI sont frappées d'appel près d'une fois sur trois..</i>	<i>25</i>
• <i>Les contentieux de l'impayé des charges, de loin les plus nombreux, se poursuivent rarement en appel</i>	<i>26</i>
V. LE RESULTAT DES APPELS	26
• <i>Près d'une décision sur deux confirmée dans toutes ses dispositions.....</i>	<i>26</i>
ANNEXE.....	30

RESUME

En 2005, 33 500 contentieux de la copropriété ont été portés devant les tribunaux de première instance. Comparés au nombre de logements en copropriété, estimé à plus de six millions, les litiges générés par la copropriété se révèlent être peu fréquents (0,2%). Le défaut de paiement des charges constitue la source principale des litiges dont les juridictions ont à connaître.

Avec plus de 21 700 demandes, les contentieux de l'impayé représentent en effet plus des deux tiers des actions en justice. Les demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale arrivent en deuxième position, mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des demandes en paiement (moins de 2 700). Les autres contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires ou à l'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires sont marginaux.

En raison de la localisation du parc des logements en copropriété, les litiges sont très concentrés géographiquement : la moitié des actions ont en effet été portées devant les juridictions de la région Ile-de-France (17% dans le seul département de Paris) et 20% devant celles de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Les juges sont amenés à trancher les litiges environ sept fois sur dix, en 18,6 mois devant le tribunal de grande instance, 5 mois devant le tribunal d'instance et 3,2 mois devant la juridiction de proximité. Les demandes en paiement sont rarement rejetées devant le TGI (11%) et le taux de débouté est encore plus faible devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité (respectivement 4,6% et 3,4%), en revanche les copropriétaires qui demandent la nullité d'une délibération de l'assemblée générale sont souvent déboutés (39,8%).

Près d'un tiers des décisions au fond rendues par les TGI en 2004 ont été frappées d'appel, contre seulement 4% de celles des TI qui statuent, pour l'essentiel, sur des demandes en paiement. Près de la moitié des décisions déferées à la cour ont été confirmées dans toutes leurs dispositions, 28,4% réformées partiellement, enfin 21,8% d'entre elles ont été réformées en totalité. Un procès engagé devant le TGI se poursuivant en appel dure en moyenne 38,4mois, soit un peu moins de trois ans.

I. LES DEMANDES EN 2005

En 2005, les juridictions civiles du premier degré ont été saisies de près de 1,5 millions de demandes au fond et en référé, dont 178 500 en matière locative (12,5%) et 33 500 en matière de copropriété (2,5%) - **tableau 1** -. Les juridictions ont donc cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété. Rapporté au nombre de logements en copropriété (estimé à un peu plus de six millions en 2005¹), le contentieux de la copropriété porté devant les tribunaux est très faible et sa fréquence reste inférieure à celle des contentieux locatifs (0,2%, contre 1,5%).

Les contentieux relatifs *aux droits et obligations des copropriétaires* sont les plus nombreux, représentant 82,7% de l'ensemble des demandes formées en 2005. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec plus de 21 700 demandes, les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires n'ont en effet été à l'origine que de 1 888 actions devant les tribunaux.

L'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (5 806 demandes, soit 17,4% de l'ensemble des affaires de copropriété), les *demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale* arrivant en première position (2 694 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement. Ces deux types de contentieux représentent à eux seuls 72,9% des litiges de copropriété dont ont été saisies les juridictions de première instance en 2005, les autres litiges étant marginaux - **tableaux 1a** et **1b** -.

¹ Estimations de l'INSEE et de la DGUHC, à partir des recensements et de SITADEL.

Tableau 1a
Les demandes formées devant les juridictions du premier degré et les cours
d'appel en matière locative et de copropriété 2005

TOTAL Objet de la demande	Cour d'appel	Juridictions du premier degré								
		TOTAL	TGI				TI Juridiction de proximité			
			Total	Fond	Référé	Requête	Total	Fond juge d'instance	Fond jur. proximité	Référé
Total contentieux locatif	9 157	178 571	9 209	4 962	3 922	325	169 362	94 475	10 594	64 293
Total copropriété	2 939	33 485	12 389	6 712	3 968	1 709	21 096	12 205	7 592	1 299
Organisation et administration	979	5 806	5 558	3 311	770	1 477	248	151	77	20
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	650	2 694	2 687	2 647	26	14	7	5	2	0
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	40	1 117	1 116	36	189	891	1	1	0	0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	54	459	402	68	330	4	57	36	18	3
Action en responsabilité exercée contre le	108	451	372	296	76	0	79	51	19	9
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	20	437	437	3	55	379	0	0	0	0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	64	266	209	181	27	1	57	34	23	0
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	4	200	195	4	32	159	5	4	1	0
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	30	111	74	62	9	3	37	17	12	8
Dde de convocation d'une assemblée générale	9	71	66	14	26	26	5	3	2	0
Droits et obligations des copropriétaires dont :	1 960	27 679	6 831	3 401	3 198	232	20 848	12 054	7 515	1 279
Dde en paiement des charges ou des contributions	768	21 720	2 944	1 815	1 120	9	18 776	10 869	6 818	1 089
Dde d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot	278	958	743	430	302	11	215	138	33	44
Dde du syndic tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	230	930	850	283	547	20	80	52	16	12
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	36	193	100	68	24	8	93	58	34	1
Dde présentée par ou contre le syndic à l'occasion de la vente d'un lot	28	166	59	35	23	1	107	51	55	1
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	40	138	127	69	55	3	11	6	4	1
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	13	30	19	15	3	1	11	9	2	0

Source : S/DSED RGC

DACS Cellule Etudes et Recherches

Tableau 1b
Structure du contentieux de la copropriété devant les juridictions du premier degré et les cours d'appel 2005

TOTAL Objet de la demande	Cour d'appel	Juridictions du premier degré								
		TOTAL	TGI				TI Juridiction de proximité			
			Total	Fond	Référé	Requête	Total	Fond juge d'instance	Fond jur. proximité	Référé
Total copropriété	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Organisation et administration	33,3	17,3	44,9	49,3	19,4	86,4	1,2	1,2	1,0	1,5
Dde en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	22,1	8,0	21,7	39,4	0,7	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Dde de désignation d'un administrateur provisoire ou d'un administrateur ad hoc ou d'un mandataire	1,4	3,3	9,0	0,5	4,8	52,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Dde de remise de pièces ou de fonds détenus par le syndic	1,8	1,4	3,2	1,0	8,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2
Action en responsabilité exercée contre le syndic	3,7	1,3	3,0	4,4	1,9	0,0	0,4	0,4	0,3	0,7
Dde de désignation d'un administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté	0,7	1,3	3,5	0,0	1,4		0,0	0,0	0,0	0,0
Action en responsabilité exercée contre le syndic ou tendant à sa révocation	2,2	0,8	1,7	2,7	0,7	22,2	0,1	0,3	0,3	0,0
Dde de nomination du syndic ou de désignation des membres du conseil syndical	0,1	0,6	1,6	0,1	0,8	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Demande tendant à déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ou demande de nouvelle répartition des charges	1,0	0,3	0,6	0,9	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,6
Dde de convocation d'une assemblée générale	0,3	0,2	0,5	0,2	0,7	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Droits et obligations des copropriétaires dont :	66,7	82,7	55,1	50,7	80,6	13,6	98,8	98,8	99,0	98,5
Dde en paiement des charges ou des contributions	26,1	64,9	23,8	27,0	28,2	0,5	89,0	89,1	89,8	83,8
Dde d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot	9,5	2,9	6,0	6,4	7,6	0,6	1,0	1,1	0,4	3,4
Dde du syndic tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire	7,8	2,8	6,9	4,2	13,8	1,2	0,4	0,4	0,2	0,9
Dde en réparation du préjudice causé à un copropriétaire par des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale	1,2	0,6	0,8	1,0	0,6	0,5	0,4	0,5	0,4	0,1
Dde présentée par ou contre le syndic à l'occasion de la vente d'un lot	1,0	0,5	0,5	0,5	0,6	0,1	0,5	0,4	0,7	0,1
Dde d'autorisation de travaux d'amélioration	1,4	0,4	1,0	1,0	1,4	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1
Dde en inopposabilité de travaux décidés par l'assemblée générale	0,4	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0

Source : S/DSED RGC

DACS Cellule Etudes et Recherches

- **Près des deux tiers des contentieux de la copropriété sont générés par des impayés de charges, une fois sur dix d'un montant supérieur à 10 000 €**

Près de deux fois sur trois, les contentieux de la copropriété sont donc générés par des impayés de charges², 57,2% de ces contentieux sont portés devant le tribunal d'instance, 32,6%, devant le juge de proximité et 10,2% devant le tribunal de grande instance. Le taux de ressort de ces juridictions en vigueur en 2005 fournit une indication des montants des charges réclamés³, relativement élevés puisque plus des deux tiers des demandes dont ont été saisis les tribunaux en 2005 portent sur des sommes dépassant 4 000 euros –**tableau 2-**.

Tableau 2
Montant des charges réclamées (2005)

Montant des charges réclamées	Nombre de demandes	%
Total*	20 911	100,0
10 000 € et plus	2 135	10,2
de 4 000 € à moins de 10 000€	11 958	57,2
Moins de 4 000€	6 818	32,6
* Hors demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965) formées devant le président du TGI dont le nombre est estimé à 800. Le président du TGI est en effet compétent quel que soit la somme réclamée		
Source : S/DSED RGC		DACS Cellule Etudes et Recherches

Le nombre des copropriétaires attrait devant le tribunal pour défaut du paiement reste cependant relativement marginal s'il est comparé à celui des logements de copropriétaires occupants pour lesquels l'Enquête Logement réalisée par l'Insee en 2002 relève des « impayés de charges nombreux et importants » (autour de 296 000). La comparaison de ces résultats avec les données judiciaires montre que tous les incidents de paiement ne donnent pas lieu à procès.

² Cette proportion est probablement sous-estimée, dans la mesure où les requêtes en injonction de payer ne sont pas comptabilisées ici, les statistiques produites sur ces procédures ne permettant pas d'isoler les demandes en paiement de charges de copropriété. En revanche, elles permettent de répartir les oppositions à injonction de payer par nature d'affaire. Si le taux d'opposition est du même ordre en matière de charges de copropriété que pour les autres impayés de nature contractuelle (5,5%), on peut estimer que le nombre de requêtes en injonction de payer des charges se situe autour de 4 500 en 2005.

³ Depuis la Loi n° 2005-47 du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance, entrée en application le 28 janvier 2005, le taux de ressort du tribunal d'instance est passé 7 600€ à 10 000€, celui de la juridiction de proximité de 1 500 € à 4 000 €. Le montant d'une partie des demandes formées devant ces juridictions au cours du mois de janvier pouvait donc encore ne pas dépasser respectivement 7 600€ et 1 500 €.

Devant le tribunal d'instance, les actions en paiement sont introduites au fond dans l'immense majorité des cas (94%), le faible usage du référé (6%) pouvant s'expliquer par un risque de contestation sérieuse⁴.

Devant le tribunal de grande instance, le dispositif statistique ne permet malheureusement pas de distinguer les demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965) formées devant le président du TGI statuant "*comme en matière de référé*", des actions en référé classiques visant à obtenir une provision pour des charges impayées.

Cependant, le fait qu'un accroissement notable des actions en paiement formées devant le président du TGI soit observé à compter de 2002, année même de l'entrée en application de la nouvelle procédure accélérée de recouvrement des provisions, laisse penser que cette augmentation s'explique, au moins en partie, par le recours à cette nouvelle procédure –**figure 1** -

Nous avons tenté d'estimer le nombre des nouvelles demandes en recouvrement des provisions votées en assemblée générale formées de 2002 à 2005 devant le président du TGI statuant "*comme en matière de référé*".

Pour cela, nous avons fait l'hypothèse que la proportion des demandes formées en référé se situait de 2002 à 2005 au même niveau qu'au cours des années qui ont précédé l'entrée en application de la nouvelle procédure de recouvrement des provisions⁵ (– autour de 15% -. Nous obtenons ainsi une estimation du nombre d'assignations en référé. En déduisant cet effectif du nombre total d'actions en paiement formées devant le président du TGI, nous disposons d'une évaluation du nombre de demandes en recouvrement des provisions non encore échues votées en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965). Autour de 400 en 2002, ce nombre se situe entre 800 et 900 les trois années suivantes –**tableau 3 et figure 1-**.

⁴ Articles 808 et 848 du N.C.P.C.

⁵ Article 19-2 Loi 1965 dans ses dispositions issues de la Loi Solidarité renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

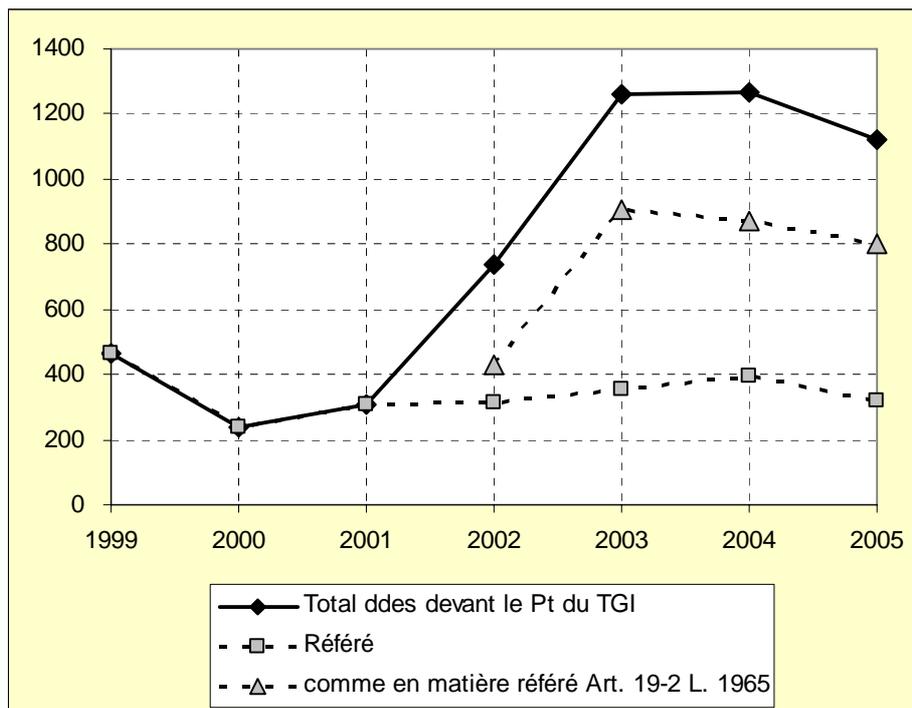
Tableau 3
Evolution des actions en paiement des charges et contributions
formées devant le TGI et le président du TGI
1999-2005

Années	TOTAL	Fond	Demandes formées devant le P ^t du TGI		
			Total	En référé*	Comme en matière de référé* (art. 19-2 L. 1965)
1999	2 659	2 194	465	465	
2000	2 044	1 804	240	240	
2001	1 992	1 684	308	308	
2002	2 506	1 766	740	312	428
2003	3 287	2 025	1 262	357	905
2004	3 516	2 249	1 267	397	870
2005	2 935	1 815	1 120	320	800

* Estimation

Source : S/DSED RGC DACS Cellule Etudes et Recherches

Figure 1
Evolution des demandes en paiement des charges et contributions formées
devant le président du TGI
1999-2005



- ***Forte concentration géographique des actions en paiement***

Le contentieux des impayés de charges est très concentré géographiquement. C'est dans la région Ile-de-France que les actions en paiement sont les plus nombreuses. En effet, plus de la moitié (50,6%) des demandes en paiement des charges a été introduite devant les juridictions situées en Ile-de-France dont 17,2% dans le seul département de Paris et 9,5% dans celui de la Seine-Saint-Denis.

La région Provence-Alpes-Côte-d'Azur arrive en seconde position avec 20,2% des demandes. Au sein de cette région, on observe une concentration des demandes devant les juridictions situées dans le département des Alpes-Maritimes (10,4%) et des Bouches-du-Rhône (5,8%) –**figure 2** -.

La répartition des demandes en paiement diffère sensiblement de celle des logements en copropriété fournis par l'enquête logement de 2002 (36,5% en Ile-de-France, 13,6% dans la région PACA).

Pour mesurer la fréquence des impayés par région, nous avons calculé des taux d'impayés en rapportant le nombre d'actions en paiement à celui des logements en copropriété. Malgré le faible nombre des demandes en justice enregistré en 2005 (206), le taux de la Corse est le plus élevé (5,7‰), suivi par ceux des régions PACA (5,4 ‰), Ile-de-France (5,0‰), Languedoc-Roussillon (4,1‰) et Picardie (3,9‰). On relève des taux plus faibles (inférieurs à 2‰) dans les régions Pays de Loire, Bretagne, Centre, Nord-pas-de-Calais et Lorraine – **figure 3 et tableau 4** -.

Figure 2
Répartition par département des demandes en paiement des charges ou des contributions formées en 2005 devant les TGI, TI et Juge de proximité
(fond et référé)

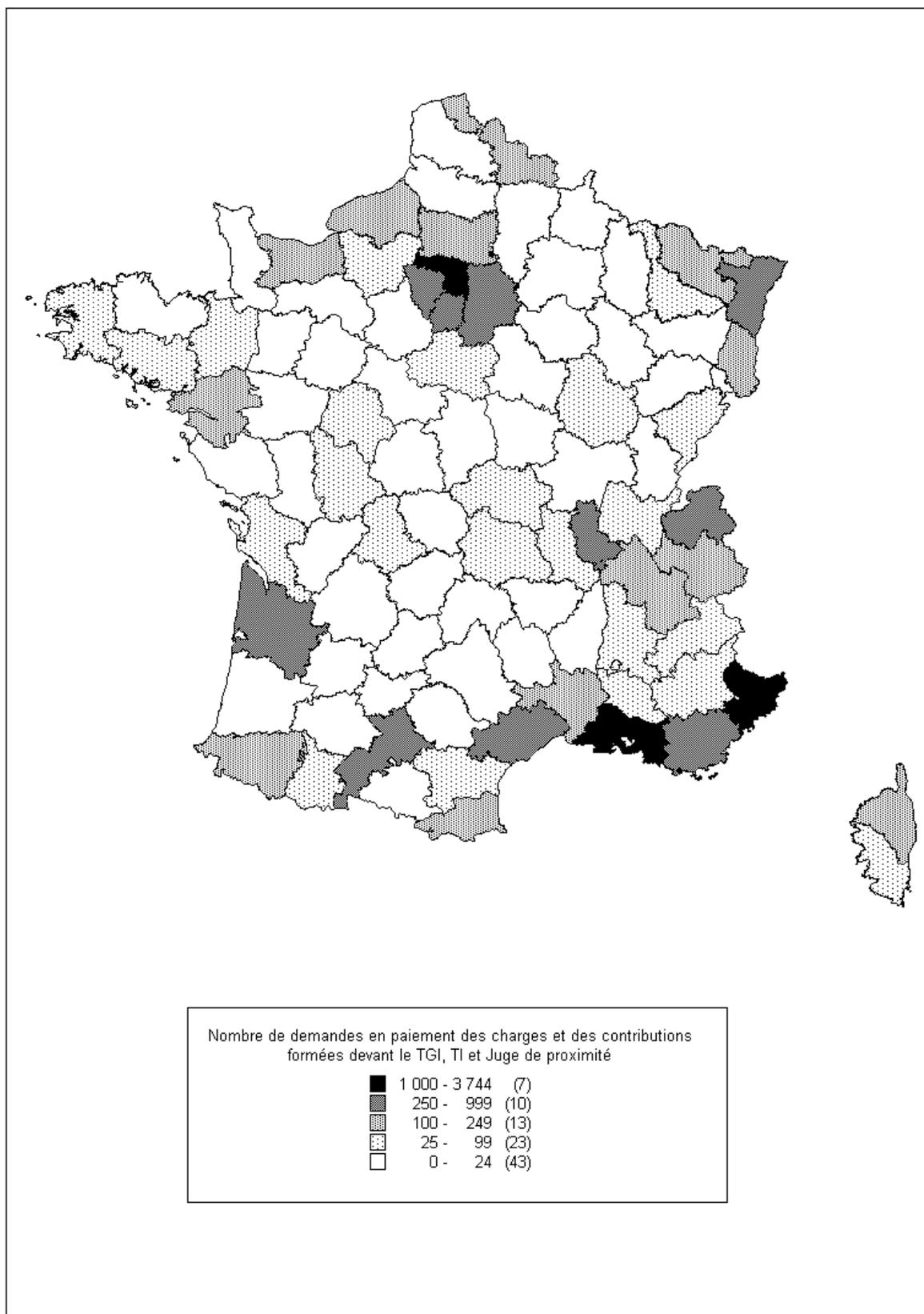


Figure 3
Taux de demandes en paiement des charges par région 2005
(Pour 1000 logements en copropriété)

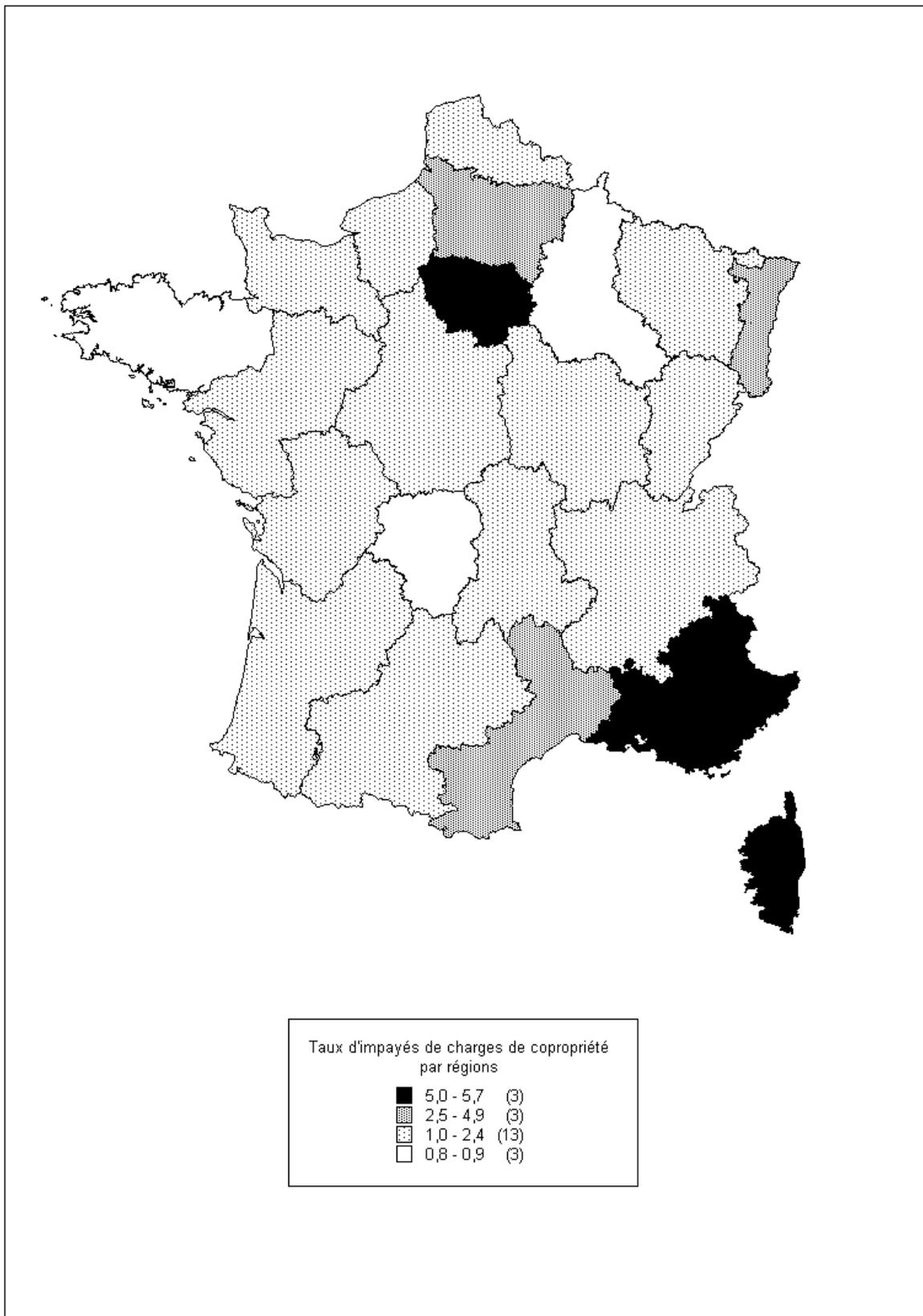


Tableau 4
Répartition des logements en copropriété et des impayés par région
Taux d'impayés (2005)

Régions	Logements en copropriété*		Impayés 2005								
	Nombre	%	Nombre	Taux pour 1000 logements en copropriété							
				TOTAL	TI et juridiction de proximité			TGI			
				Total	Fond	Référé	Total	Fond	Référé		
ENSEMBLE	5 972 318	100,0%	21 371	3,6	3,1	2,9	0,2	0,5	0,3	0,2	
ALSACE	183 705	3,1%	508	2,8	2,6	2,0	0,6	0,2	0,1	0,1	
AQUITAINE	199 853	3,3%	458	2,3	1,9	1,9	0,1	0,4	0,1	0,3	
AUVERGNE	76 301	1,3%	117	1,5	1,0	0,8	0,2	0,5	0,0	0,5	
BASSE-NORMANDIE	70 811	1,2%	120	1,7	1,6	1,5	0,0	0,1	0,1	0,0	
BOURGOGNE	92 933	1,6%	119	1,3	1,2	1,2	0,0	0,1	0,0	0,1	
BRETAGNE	212 547	3,6%	172	0,8	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
CENTRE	124 091	2,1%	182	1,5	1,3	1,3	0,0	0,1	0,0	0,1	
CHAMPAGNE-ARDENNE	53 669	0,9%	42	0,8	0,6	0,5	0,1	0,2	0,1	0,1	
CORSE	36 438	0,6%	206	5,7	5,0	4,6	0,4	0,7	0,4	0,2	
FRANCHE-COMTE	45 681	0,8%	84	1,8	1,3	1,3	0,0	0,5	0,2	0,3	
HAUTE-NORMANDIE	95 975	1,6%	155	1,6	1,1	0,7	0,4	0,5	0,1	0,4	
ILE-DE-FRANCE	2 178 627	36,5%	10 994	5,0	4,3	4,3	0,1	0,7	0,6	0,1	
LANGUEDOC-ROUSSILLON	223 582	3,7%	927	4,1	3,5	3,3	0,2	0,7	0,1	0,5	
LIMOUSIN	38 668	0,6%	32	0,8	0,3	0,3	0,0	0,5	0,0	0,5	
LORRAINE	143 659	2,4%	201	1,4	1,1	1,1	0,0	0,3	0,1	0,2	
MIDI-PYRENEES	199 213	3,3%	459	2,3	2,1	1,7	0,4	0,2	0,1	0,1	
NORD-PAS-DE-CALAIS	132 076	2,2%	174	1,3	0,7	0,5	0,1	0,6	0,1	0,6	
PAYS DE LA LOIRE	229 705	3,8%	233	1,0	0,9	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	
PICARDIE	39 659	0,7%	156	3,9	3,2	3,1	0,1	0,8	0,6	0,2	
POITOU-CHARENTES	41 322	0,7%	82	2,0	1,8	1,7	0,1	0,2	0,0	0,1	
PACA	810 765	13,6%	4 388	5,4	4,8	4,3	0,5	0,7	0,3	0,4	
RHONE-ALPES	743 038	12,4%	1 562	2,1	1,9	1,8	0,1	0,2	0,0	0,1	

Source : * Enquête logement 2002

DACS Cellule Etudes et Recherches

- **Copropriété en difficulté**

Lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis, ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble⁶ (défaillance de trésorerie, refus d'effectuer des travaux absolument nécessaires, refus de donner au syndic les pouvoirs nécessaires pour remplir sa mission, etc.), le président du TGI peut être saisi pour désigner un administrateur provisoire, soit sur requête par le syndic ou le procureur de la République, soit comme en matière de référé par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat.

En 2005, les présidents des TGI ont été amenés à statuer sur 437 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires en difficulté, dont 379 formées sur requête. Dans la grande majorité des cas, ce sont donc les syndics (ou le procureur de la République⁷) qui prennent l'initiative de la procédure. Le nombre de demandes enregistrées en 2004 est du même ordre qu'en 2005 (408, dont 342 sur requête).

Si le nombre annuel de demandes est relativement stable au plan national, il fluctue au plan local. Pour donner une idée de la situation géographique des copropriétés en difficulté, nous avons agrégé les demandes formées en 2004 et 2005.

La moitié des demandes sont concentrées géographiquement sur quatre départements : le département des Bouches du Rhône arrive en tête (18,1%), suivi par les Alpes Maritimes (15,1%), le Nord (9,5%) et les Pyrénées Atlantiques (7,2%) – **tableau 5 et figure 4-**.

Si l'on considère l'échelon géographique de la juridiction, on relève que neuf tribunaux de grande instance ont reçu les deux tiers des demandes formées au cours de ces deux années : Grasse (121), Aix en Provence (74), Lille (73), Marseille (71), Bayonne (51), Nancy (61), Metz (48), Perpignan (39) et Draguignan ((20).

⁶ Art. L 29-1 et L 29-4, D 62-1 et D 62-14.

⁷ Les statistiques produites ne permettent pas de distinguer les requêtes formées par le syndic de celles formées par le procureur de la République.

Tableau 5
Demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat de
copropriétaires en difficulté par département et siège de TGI
2004-2005

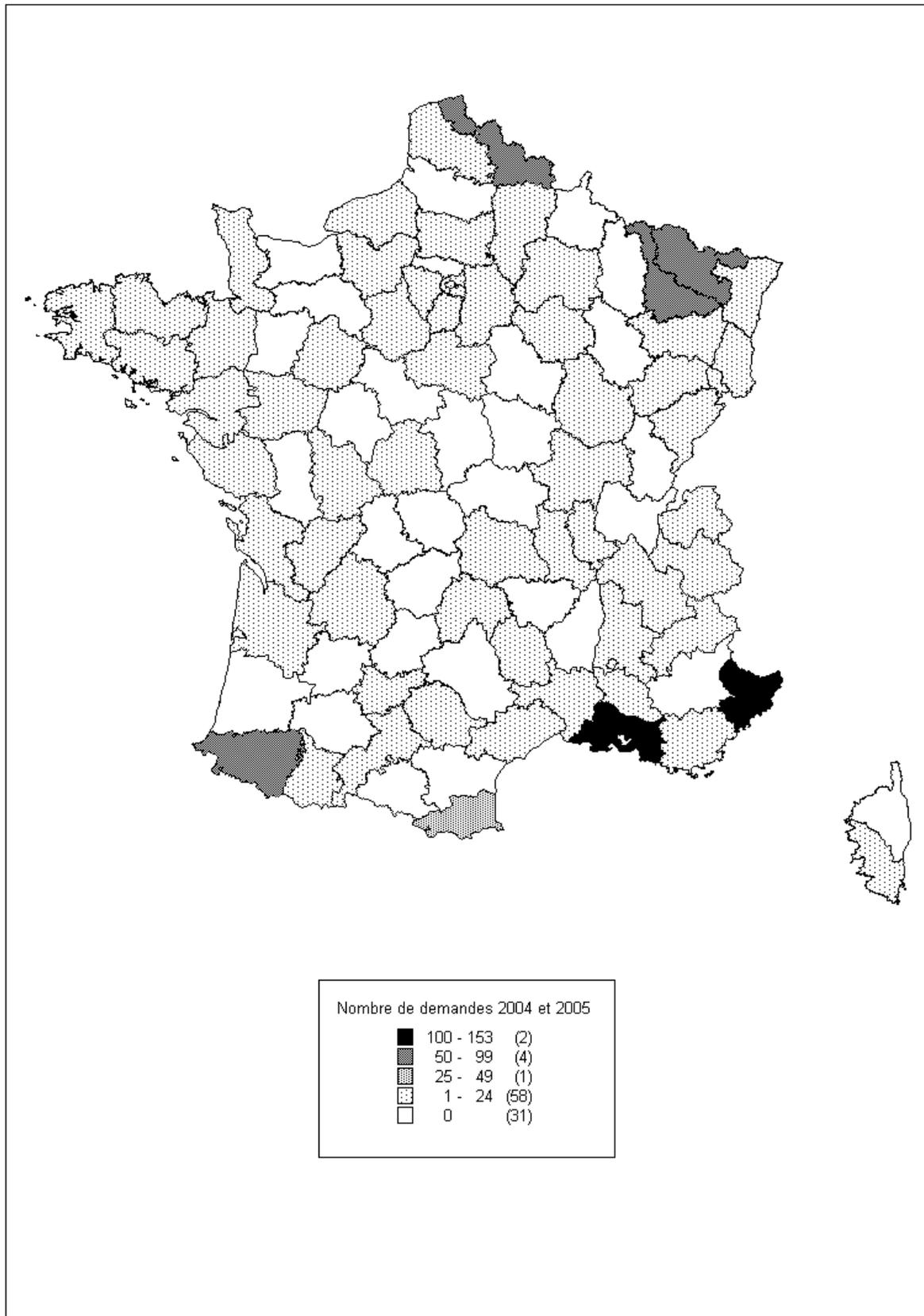
Département et siège de TGI	2004-2005					2004				2005			
	Total	Requête	Référé	% référé	Fond	Total	Requête	Référé	Fond	Total	Requête	Référé	Fond
TOTAL dont :	845	721	116	13,7	8	408	342	61	5	437	379	55	3
BOUCHES-DU-RHONE, dont	153	153	0	0,0	0	25	25	0	0	128	128	0	0
AIX-EN-PROVENCE	74	74	0	0,0	0	22	22	0	0	52	52	0	0
MARSEILLE	71	71	0	0,0	0	0	0	0	0	71	71	0	0
ALPES-MARITIMES	128	110	18	14,1	0	92	83	9	0	36	27	9	0
GRASSE	121	109	12	9,9	0	89	83	6	0	32	26	6	0
NICE	7	1	6	85,7	0	3	0	3	0	4	1	3	0
NORD, dont	80	72	8	10,0	0	44	37	7	0	36	35	1	0
LILLE	73	72	1	1,4	0	38	37	1	0	35	35	0	0
PYRENEES-ATLANTIQUES	61	58	3	4,9	0	24	21	3	0	37	37	0	0
MEURTHE-ET-MOSELLE, dont	52	51	1	1,9	0	28	27	1	0	24	24	0	0
NANCY	51	50	1	2,0	0	28	27	1	0	23	23	0	0
MOSELLE, dont	51	40	11	21,6	0	24	20	4	0	27	20	7	0
METZ	48	38	10	20,8	0	24	20	4	0	24	18	6	0
PYRENEES-ORIENTALES	39	38	1	2,6	0	17	16	1	0	22	22	0	0
VAR, dont	23	19	4	17,4	0	17	16	1	0	6	3	3	0
DRAGUIGNAN	20	16	4	20,0	0	17	16	1	0	3	0	3	0
HAUTES-PYRENEES	17	14	3	17,6	0	10	8	2	0	7	6	1	0
SAVOIE	17	15	2	11,8	0	8	6	2	0	9	9	0	0
SEINE-ST-DENIS	17	0	17	100,0	0	7	0	7	0	10	0	10	0
EURE-ET-LOIR	10	10	0	0,0	0	6	6	0	0	4	4	0	0
MAINE-ET-LOIRE	9	9	0	0,0	0	7	7	0	0	2	2	0	0
HAUT-RHIN	9	9	0	0,0	0	7	7	0	0	2	2	0	0
AUBE	8	7	1	12,5	0	7	7	0	0	1	0	1	0
HERAULT	8	4	2	25,0	2	4	1	1	2	4	3	1	0
SEINE-MARITIME	7	6	1	14,3	0	2	1	1	0	5	5	0	0
HAUTE-GARONNE	6	6	0	0,0	0	1	1	0	0	5	5	0	0
ILLE-ET-VILAINE	6	6	0	0,0	0	3	3	0	0	3	3	0	0
PARIS	6	3	3	50,0	0	1	0	1	0	5	3	2	0
VAUCLUSE	6	0	6	100,0	0	5	0	5	0	1	0	1	0
CANTAL	5	5	0	0,0	0	3	3	0	0	2	2	0	0
HAUTE-SAVOIE	5	5	0	0,0	0	4	4	0	0	1	1	0	0
VIENNE	5	5	0	0,0	0	3	3	0	0	2	2	0	0
HAUTS-DE-SEINE	5	0	5	100,0	0	3	0	3	0	2	0	2	0
CORSE-DU-SUD	4	4	0	0,0	0	4	4	0	0	0	0	0	0
ISERE	4	1	3	75,0	0	2	1	1	0	2	0	2	0
LOIRE-ATLANTIQUE	4	4	0	0,0	0	3	3	0	0	1	1	0	0
LOIRET	4	3	1	25,0	0	3	2	1	0	1	1	0	0
MARNE	4	4	0	0,0	0	1	1	0	0	3	3	0	0
OISE	4	3	1	25,0	0	4	3	1	0	0	0	0	0
RHONE	4	3	1	25,0	0	4	3	1	0	0	0	0	0
YVELINES	4	3	1	25,0	0	0	0	0	0	4	3	1	0
VENDEE	4	4	0	0,0	0	2	2	0	0	2	2	0	0
ESSONNE	4	0	4	100,0	0	0	0	0	0	4	0	4	0

Source : S/DSED RGC

DACS Cellule Etudes et Recherches

Figure 4

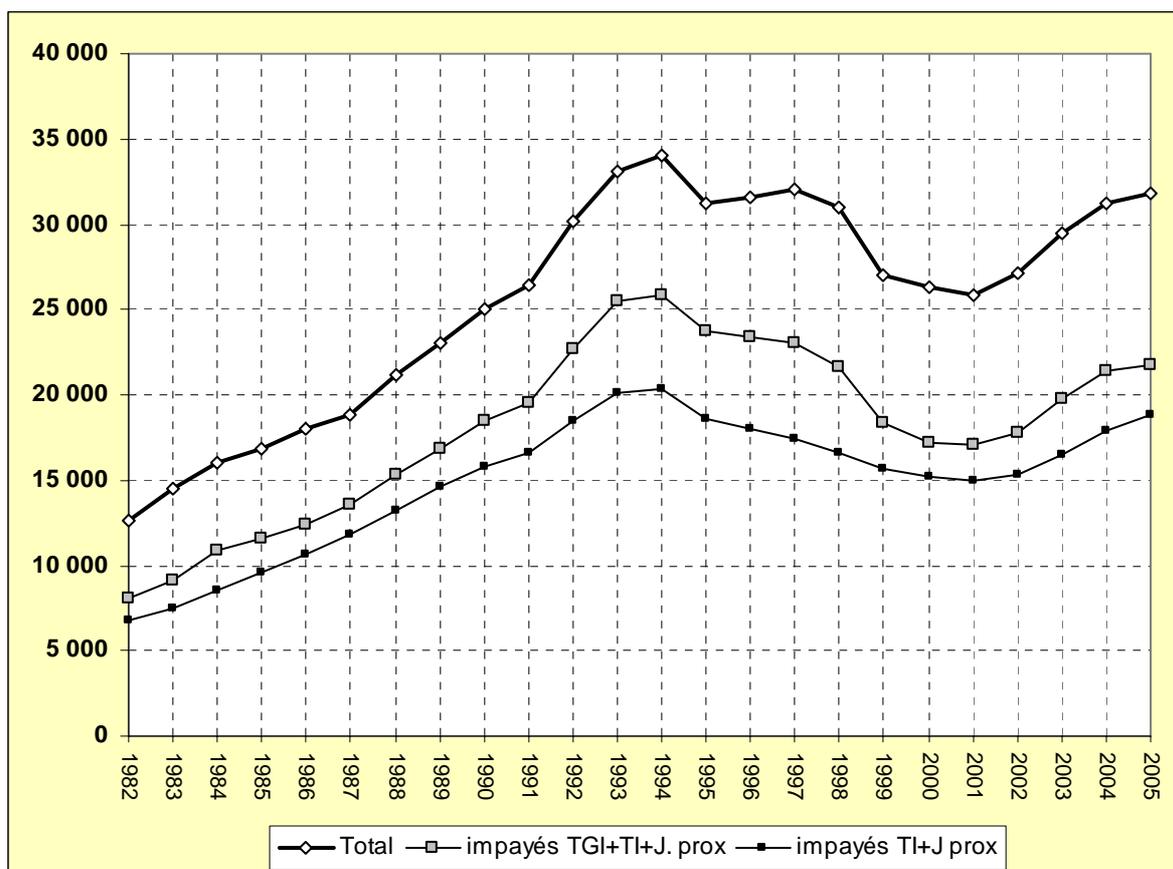
Répartition des demandes de désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires en difficulté formées en 2004 et 2005 par département



II. EVOLUTION DES DEMANDES DE 1982 à 2005

L'évolution du profil général du contentieux de la copropriété est largement déterminée par les variations des demandes en paiement, notamment devant le tribunal d'instance (et la juridiction de proximité depuis 2004) - **figures 2**

Figure 2
Contentieux de la copropriété
Evolution des demandes devant les juridictions du premier degré
Fond et référé -1982-2005-



Les demandes en paiement des charges formées devant les juridictions du premier degré ont connu une très forte croissance de 1982 à 1994, leur nombre est en effet passé de 8 000 à près de 26 000 (+ 211%)⁸. Au cours de cette période, la hausse relative la plus importante a concerné les demandes en paiement des charges d'un montant supérieur à 4 580 euros relevant de la compétence du TGI. Le nombre des instances introduites devant le TGI a ainsi été multiplié par 4,3, par 3 devant les TI.

⁸ Le répertoire général civil, à partir duquel toutes les statistiques judiciaires sont produites, n'a été mis en place pour les référés qu'en 1988 devant les tribunaux d'instance et en 1990 devant les tribunaux de grande instance. Le nombre de référé a été estimé pour la période antérieure à 1990 en faisant l'hypothèse que la faible fréquence d'utilisation de cette procédure était stable.

Ces différences de rythme de croissance ont pu traduire soit une augmentation du montant des charges, soit une accumulation des arriérés. Malgré ces hausses différentielles, la part du contentieux de l'impayé traité par les tribunaux d'instance est demeurée très élevée (78,7% en 1994, contre 84% en 1982).

Après ce maximum atteint en 1994, on enregistre une baisse sensible des actions en paiement. Ainsi, entre 1994 et 2001, leur nombre diminue de 34% (25 863, contre 17 020). Cette diminution a touché davantage les TGI que les TI, en raison de l'élévation du taux de ressort du tribunal d'instance instauré par le décret du 28 décembre 1998 (passé de 4 580 € à 7 600 €). Les demandes introduites devant les TGI ont ainsi diminué de moitié entre 1998 et 1999 (5 018, contre 2 659) - **figure 2** -.

Au début des années 2000, la tendance s'inverse à nouveau. Le nombre des demandes en paiement augmente en effet : + 27,6% en l'espace de quatre ans (21 700 en 2005, contre 17 000 en 2001). Le tribunal d'instance et la juridiction de proximité ont contribué largement à la hausse enregistrée au cours de cette période (80%). Cette forte contribution s'explique par l'effet conjugué de la croissance du contentieux de l'impayé et celui de l'élévation du taux de ressort des tribunaux d'instance entré en application en 2005⁹, cette modification ayant opéré un transfert du TGI au TI.

Une partie de la hausse générale observée au début des années 2000 s'explique également par l'arrivée des nouvelles demandes de recouvrement des provisions de l'art. 19-2 Loi 1965, celles-ci ont en effet contribué pour 17% de la hausse enregistrée entre 2001 et 2005.

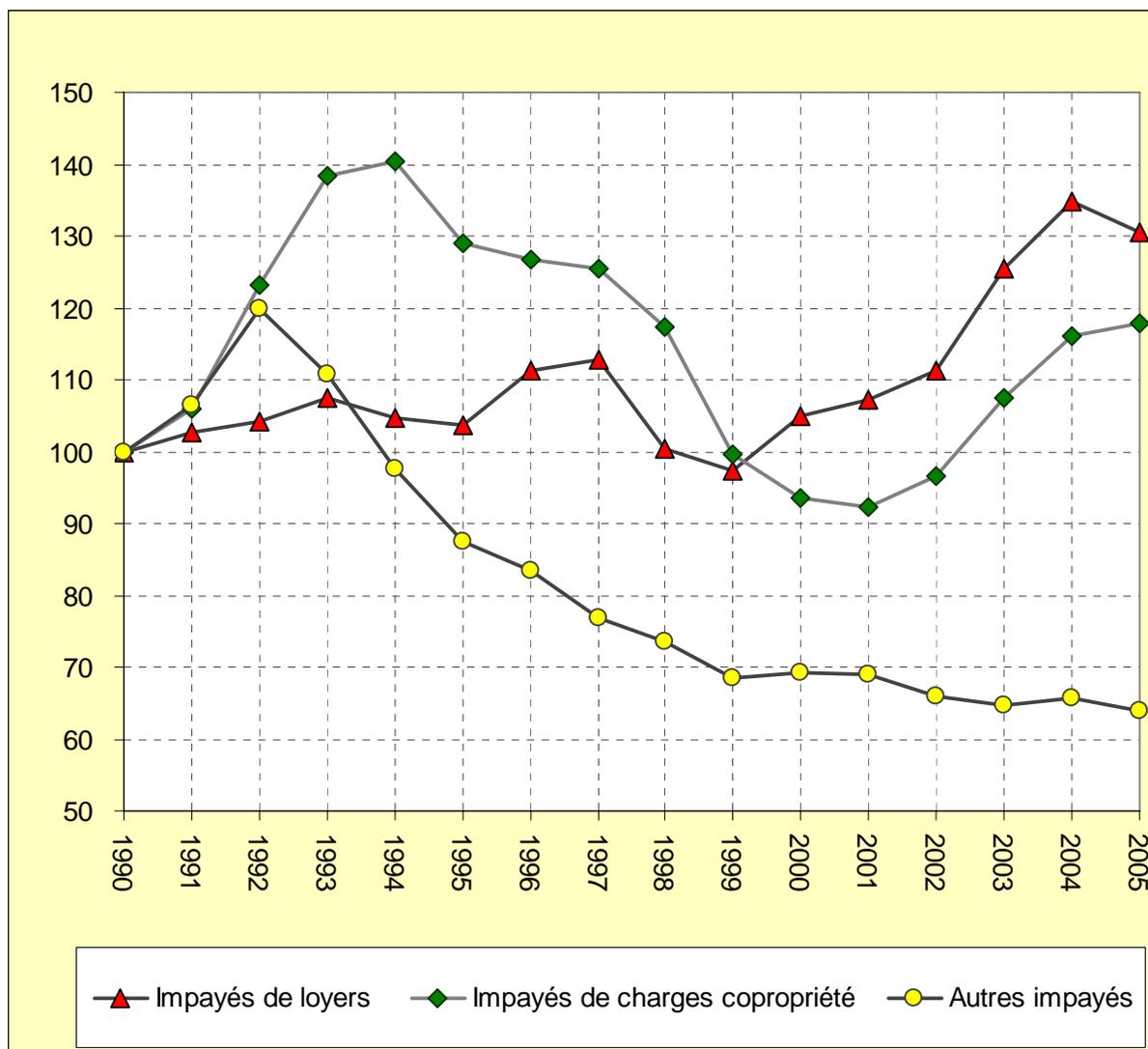
- ***Baisse des actions en paiement dans tous les secteurs économiques, sauf celui du logement***

Le profil d'évolution du contentieux de l'impayé des charges de copropriété diffère sensiblement de celui des autres types d'impayés - **figure 3** -. Les impayés d'origine contractuelle - vente, crédit-bail, prêt - chutent continûment dès 1993¹⁰. Si les actions en paiement des loyers et/ou résiliation-expulsion cessent d'augmenter en 1998, après l'entrée en vigueur du dispositif de prévention des expulsions instauré par la loi du 29 juillet 1998, elles croissent à nouveau fortement dès 2000, les actions en paiement des charges de copropriété amorcent un mouvement de hausse similaire deux ans plus tard –**figure 3**-.

⁹ Ce taux est passé de 7 600€ à 10 000€ (Loi n° 2005-47 du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance entrée en vigueur le 28 janvier 2005).

¹⁰ Sur les causes de ces évolutions, on ne peut faire plus que des hypothèses. On peut penser à l'existence de pratiques contractuelles nouvelles dans le domaine de la consommation. Les établissements de crédit (et indirectement les professionnels de la vente auxquels ils sont liés) disposent de moyens pour écarter les clients à risque, notamment par une consultation du fichier des incidents de paiement créé par la loi du 31 décembre 1989. De plus, les professionnels se prémunissent de plus en plus des risques d'impayé en développant les garanties (caution, prélèvement automatique, par exemple).

Figure 3
Evolution des demandes en paiements formées au fond et en référé devant les
TGI et les TI par nature de créance 1990-2005
Base 100 = 1990



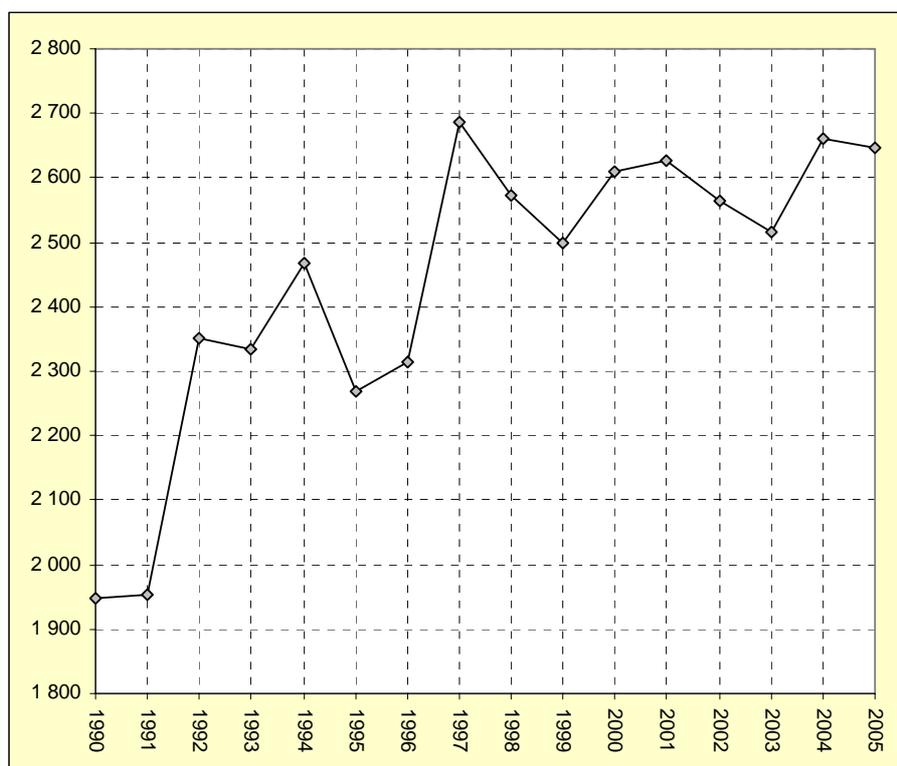
On sait qu'au cours de la même période, la part du revenu consacrée au logement a augmenté pour les ménages modestes, les aides au logement n'ayant couvert qu'une partie de la hausse des coûts. Cet accroissement des taux d'effort pour les ménages modestes qui payent un loyer ou remboursent un emprunt pourrait expliquer, au moins en partie, la hausse des actions en paiement que l'on observe dans le domaine du logement.

Par différentes mesures, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains tend, de manière générale, à lutter contre l'insalubrité des logements et la dégradation des immeubles collectifs, elle vise notamment à assurer la trésorerie des syndicats de copropriétaires, permettant ainsi de prévenir certaines situations d'endettement des syndicats en difficulté.

Ces dispositions, associées aux opérations de "requalifications des copropriétés en difficulté" engagés par les pouvoirs publics depuis 1994, devraient, dans les prochaines années, avoir un impact sur le phénomène de l'impayé et en conséquence sur le volume du contentieux soumis aux juridictions. Cependant, comme on l'a vu, la nouvelle procédure accélérée pour le paiement des provisions non encore échues qui incite à introduire une action plus rapidement a produit dans un premier temps une légère augmentation des actions en justice.

On a vu que *l'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires* donnait lieu à un contentieux peu abondant devant les juridictions du premier degré (5 806 demandes, soit 17,3% de l'ensemble des affaires de copropriété) et qu'avec près de 2 700 demandes en 2005, *les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale* arrivaient en première position. Inférieur à 2 000 en 1990, leur nombre est relativement stable depuis 1998, oscillant entre 2 500 et 2 600¹¹ –**figure 4** -. Sous l'angle de l'activité des TGI, le poids des demandes en nullité n'est cependant pas négligeable puisqu'il représente 39% des affaires dont ils ont à connaître au fond en matière de copropriété.

Figure 4
Evolution du nombre des demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale devant le TGI 1990-2005



¹¹ Ce contentieux est très concentré géographiquement. Ainsi, en 2005, les TGI de huit départements ont reçu les deux tiers des demandes, Paris arrivant largement en tête (25%) suivi par devant les Alpes Maritimes (13%) - **figure annexe page 30-**.

III. LE SORT DES DEMANDES DEVANT LES JURIDICTIONS DE PREMIERE INSTANCE

- ***Les modes de règlement des contentieux de l'organisation et de l'administration des syndicats de copropriétaires devant les TGI***

La proportion d'affaires terminées sans que le juge statue sur la demande constitue un indicateur des modes de règlement non juridictionnel des litiges qui ont donné lieu à une instance judiciaire. La statistique du ministère de la Justice comptabilise en effet les actes qui mettent fin à l'instance, ou qui en suspendent le cours (désistement, procès verbal de conciliation, caducité, retrait du rôle, radiation...). Ces actes révèlent que les parties ont abandonné l'instance sans obtenir du juge une décision statuant sur la demande. On peut faire l'hypothèse qu'elles sont parvenues à un accord.

Devant le TGI, un tiers des affaires relatives à l'organisation et l'administration fait l'objet d'un abandon de procédure, se terminant le plus souvent soit par un acte impliquant un accord des parties – désistement, retrait du rôle, transaction – (15,8%), soit par une radiation (12,7%), plus rarement par une décision d'incompétence ou d'irrecevabilité. Mais la part d'abandon, varie sensiblement selon la nature des contentieux. Ainsi, 34,5% des affaires relatives aux demandes en nullité de délibération d'assemblée générale sont retirées sans jugement, les actions en responsabilité exercées contre le syndicat ou le syndic se poursuivent quant à elles plus souvent jusqu'à leur terme, se terminant par une décision au fond dans respectivement 73,3% et 77,8% des cas – **tableau 6** -.

Lorsqu'ils statuent au fond sur les demandes, les TGI déboutent les demandeurs dans 38% des cas. Au sein de cette catégorie de litiges, le taux de rejet est particulièrement élevé pour les demandes en annulation d'assemblée générale (39,8%) - **tableau 6** -.

Devant le TGI, les affaires relatives à l'organisation et l'administration durent en moyenne 21,1 mois, 21,9 mois lorsqu'elles se terminent par une décision au fond. Dans ce type de contentieux, l'exercice de la défense est actif, les décisions sont en effet rendues contradictoirement dans 93,3% des cas.

Le profil du contentieux de l'impayé présente des caractéristiques bien différentes, traité dans des délais beaucoup plus courts (11 mois) il se singularise par un exercice de la défense peu fréquent (seulement 39% de décisions sont rendues contradictoirement) et des taux de débouté très faibles (10,9%) – **tableau 6** -. On va voir que l'on retrouve des profils assez semblables devant les deux autres juridictions amenées à connaître de ce même contentieux – le tribunal d'instance et la juridiction de proximité -.

Tableau 6
Résultat des demandes formées au fond devant le TGI (2005)

Résultat	TOTAL	Organisation et administration				Droits et obligations des copropriétaires			
		Total	Nullité assembl. générale ou délibération assembl.	Action en resp. contre le syndicat	Action en resp. contre le syndic ou tendant à sa révocation	Total	Paiement des charges ou des contributions	Dé d'un copropriét. cessat. et/ou sanction atteinte propriété ou jouiss. lot	Dé du syndicat cessation et/ou sanction violation des règles de la coprop. par copropriétaire
TOTAL (hors jonction, interprétation,	5 826	2 624	2 195	187	135	3 202	2 017	256	312
<i>Durée de la procédure (en mois)</i>	<i>18,1</i>	<i>21,1</i>	<i>20,6</i>	<i>22,0</i>	<i>26,5</i>	<i>15,7</i>	<i>11,0</i>	<i>25,0</i>	<i>22,6</i>
Décisions ne statuant pas sur la demande	1 780	874	757	50	30	906	571	76	71
<i>Actes impliquant un accord des parties</i> dont :	889	415	374	19	10	474	325	30	34
Désistement	559	285	255	13	9	274	190	15	14
Retrait du rôle	315	124	113	6	1	191	128	14	19
<i>Radiation, irrecevabilité, incompétence</i>	766	386	323	23	17	380	214	39	32
Radiation	666	334	281	18	14	332	200	31	24
Irrecevabilité	58	36	31	2	3	22	5	3	6
Incompétence	35	10	6	2	0	25	9	5	2
Nullité de l'assignation	7	6	5	1	0	1	0	0	0
<i>Autres fins</i>	125	73	60	8	3	52	32	7	5
Total décisions statuant sur la demande	4 046	1 750	1 438	137	105	2 296	1 446	180	241
<i>Durée de la procédure (en mois)</i>	<i>18,6</i>	<i>21,9</i>	<i>21,2</i>	<i>23,5</i>	<i>29,1</i>	<i>16,2</i>	<i>11,2</i>	<i>27,1</i>	<i>22,5</i>
<i>Proportion de décision contradictoire</i>	<i>71,6%</i>	<i>93,3%</i>	<i>94,4%</i>	<i>87,6%</i>	<i>89,9%</i>	<i>54,8%</i>	<i>39,1%</i>	<i>81,3%</i>	<i>80,1%</i>
<i>Proportion de rejet</i>	<i>26,9%</i>	<i>38,3%</i>	<i>39,8%</i>	<i>24,1%</i>	<i>36,2%</i>	<i>18,2%</i>	<i>10,9%</i>	<i>26,7%</i>	<i>27,4%</i>
Rejet	1 089	670	573	33	38	419	158	48	66
Acceptation au moins partielle	2 957	1 080	865	104	67	1 877	1 288	132	175
Acceptation partielle	1 923	734	586	67	45	1 189	778	92	137
Acceptation totale	1 034	346	279	37	22	688	510	40	38

Source : S/DSED RGC

DACS Cellule Etudes et Recherches

➤ **Près d'une demande en paiement sur trois fait l'objet d'un abandon de procédure devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité**

En 2005, 32,8% des actions en paiement ont été abandonnées devant la juridiction de proximité, 30,9% devant le tribunal d'instance et 28,3% devant le tribunal de grande instance – **tableau annexe¹²** -.

• **Les demandes en paiement font rarement l'objet d'un rejet**

Lorsque le TGI statue au fond sur les demandes en paiement, les demandeurs obtiennent gain de cause au moins partiellement dans 89% des cas. Le taux de rejet est donc faible en matière d'impayé (10,9%). Ce taux est encore plus faible devant le tribunal d'instance et la juridiction de proximité (respectivement 4,6% et 3,4%) – **tableau 7** -.

¹² Page 31.

Tableau 7

Taux d'acceptation et de rejet des demandes en paiement selon que la décision est rendue contradictoirement et durée de la procédure (2005)

Résultat	Tribunal de grande instance									
	Total			Contradictoire			%	Non contradictoire		
	Nbre	Durée	%	Nbre	Durée	%		Nbre	Durée	%
Total	1 446	10,7	100,0	566	16,1	100,0	39,1	880	7,0	100,0
Acceptation au moins partielle	1 288	10,3	89,1	493	15,5	87,1	38,2	795	6,9	90,3
Acceptation partielle	778	10,3	53,8	307	15,5	54,2	39,4	471	6,6	53,5
Acceptation totale	510	10,3	35,3	186	15,5	32,9	36,5	324	7,3	36,8
Rejet	158	13,8	10,9	73	20,5	12,9	46,2	85	8,1	9,7

Résultat	Juge d'instance									
	Total			Contradictoire			%	Non contradictoire		
	Nbre	Durée	%	Nbre	Durée	%		Nbre	Durée	%
Total	9 164	5,0	100,0	2 751	7,2	100,0	30,0	6 413	4,1	100,0
Acceptation au moins partielle	8 743	4,8	95,4	2 538	6,9	92,3	29,0	6 205	4,0	96,8
Acceptation totale	3 521	4,6	38,4	864	6,9	31,4	24,5	2 657	3,9	41,4
Acceptation partielle	5 222	5,0	57,0	1 674	7,0	60,9	32,1	3 548	4,1	55,3
Rejet	421	8,2	4,6	213	10,6	7,7	50,6	208	5,9	3,2

Résultat	Juridiction de proximité									
	Total			Contradictoire			%	Non contradictoire		
	Nbre	Durée	%	Nbre	Durée	%		Nbre	Durée	%
Total	2 437	3,2	100,0	539	3,7	100,0	22,1	1 898	3,1	100,0
Acceptation au moins partielle	2 355	3,2	96,6	505	3,6	93,7	21,4	1 850	3,1	97,5
Acceptation totale	1 013	3,1	41,6	181	3,7	33,6	17,9	832	3,0	43,8
Acceptation partielle	1 342	3,3	55,1	324	3,5	60,1	24,1	1 018	3,2	53,6
Rejet	82	4,5	3,4	34	5,2	6,3	41,5	48	3,9	2,5

Source : S/DSED RGC DACs Cellule Etudes et Recherches

- **Les copropriétaires assignés en paiement comparaissent rarement à l'audience**

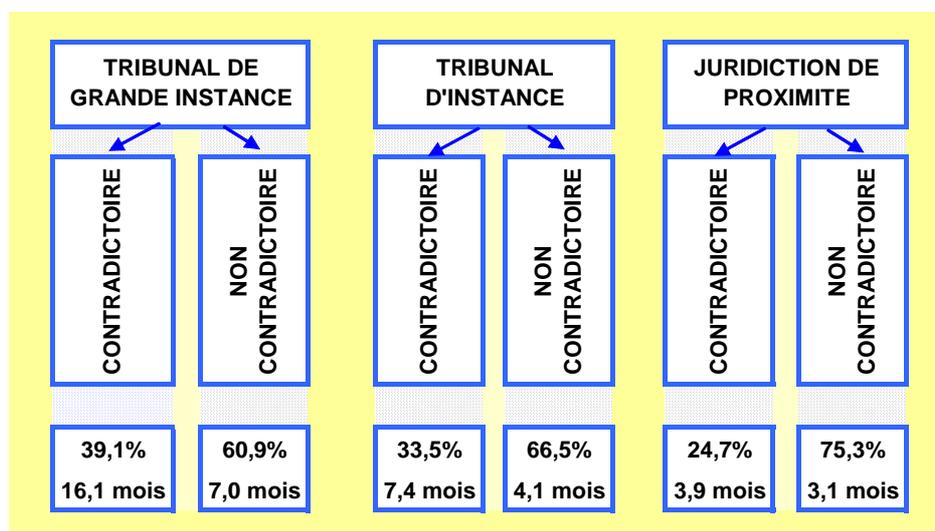
Le faible taux de décisions contradictoires observé tant devant le TGI que devant le TI et la juridiction de proximité (respectivement 39,1%, 30%¹³ et 22,1%) révèle que peu de copropriétaires comparaissent à l'audience pour contester le montant des charges réclamées et/ou demander des délais de paiement.

¹³ On relèvera que les copropriétaires assignés en paiement comparaissent encore plus rarement à l'audience que les locataires. Les décisions statuant sur des demandes en paiement de loyers et/ou expulsion sont rendues contradictoirement dans 39,9% des cas.

Cependant, les écarts observés devant les trois juridictions montrent que les copropriétaires comparaissent d'avantage à l'audience lorsque le montant des charges réclamées est élevé.

Lorsque les copropriétaires agissent en défense les syndicats sont plus souvent déboutés que lorsqu'ils ne comparaissent pas (12,9%, contre 9,7% devant le TGI, 7,7%, contre 3,2% devant le TI et 6,3% et 2,5% devant le juge de proximité). Par ailleurs, la durée des procès s'allonge très sensiblement : devant les TGI, les jugements contradictoires sont rendus en 16,1 mois, les décisions réputées contradictoires en 7,0 mois, devant le TI respectivement en 7,4 mois et 4,1 mois, enfin devant le juge de proximité respectivement en 3,9 mois et 3,1 mois – **figure 5** -.

Figure 5
Décision statuant sur les demandes en paiement des charges
Proportion de décision contradictoire et durée de la procédure



IV. LES RECOURS DEVANT LA COUR D'APPEL

En 2005, les cours d'appel ont été saisies d'environ 2 900 recours - **tableau 1** -. Dans 82,9% des cas, ces recours sont exercés contre des décisions rendues par les TGI, le plus souvent contre des décisions au fond (67,3%) –**tableau 8**-.

Tableau 8
Contentieux de la copropriété
Répartition des appels interjetés en 2005 selon la juridiction qui a rendu la décision attaquée

Nature de la décision attaquée	Juridiction ayant rendu la décision attaquée		
	Total	TGI	TI
Total	100,0	82,9	17,1
Fond	83,5	67,3	16,1
Référé	16,5	15,5	1,0

Source : S/DSED RGC DACS Cellule Etudes et Recherches

- **Les décisions au fond des TGI sont frappées d'appel près d'une fois sur trois**

Près d'un tiers des décisions au fond prononcées par les TGI font l'objet d'un recours devant la cour d'appel (32,8%)¹⁴. Cette part varie beaucoup selon la nature des contentieux traités par cette juridiction ; parmi ceux qui se poursuivent plus d'une fois sur deux en appel, on relève les actions en responsabilité exercées contre le syndicat (70,2%), les demandes du syndicat tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire (52,3%) et les demandes d'un copropriétaire tendant à la cessation et/ou à la sanction d'une atteinte à la propriété ou à la jouissance d'un lot (50,5%).

A l'opposé, les décisions qui statuent sur des demandes en paiement de charges font beaucoup moins souvent l'objet d'un recours (17,3%), les demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée occupent pour leur part une position intermédiaire (36%).

Les ordonnances de référé des présidents des TGI font quant à elles plus rarement l'objet d'un appel (11,8%). Pour plusieurs contentieux relevant des droits et obligations des copropriétaires, on relève des taux d'appel soit supérieurs à cette moyenne (violation des règles de la copropriété commise par un copropriétaire -

¹⁴ Pour calculer le taux d'appel, les recours formés en 2004 et 2005 contre les décisions au fond rendues en 2004 par les TI et les TGI ont été rapportés à ces mêmes décisions. Les appels interjetés en 2005 contre les ordonnances de référé ont été rapportés aux référés 2005.

17,2%-, atteintes à la propriété ou à la jouissance d'un lot -23,3%-, soit inférieurs (demandes en paiement des charges -6,1%-).

- ***Les contentieux de l'impayé des charges, de loin les plus nombreux, se poursuivent rarement en appel***

La fréquence des appels est beaucoup plus faible pour les décisions rendues par les tribunaux d'instance (3%)¹⁵. La faiblesse des appels interjetés contre les décisions du TI s'explique par la nature du contentieux traité par cette juridiction - impayé pour l'essentiel -. En effet, de façon générale, ce type de litiges donne rarement lieu à des appels. Les copropriétaires forment cependant plus souvent un recours lorsque les intérêts en jeu sont importants : le taux d'appel contre les décisions du TGI est en effet plus élevé que ceux du TI (17,3%, contre 2,4%).

V. LE RESULTAT DES APPELS

En 2005, près de 2 500 affaires de copropriété se sont terminées devant la cour d'appel¹⁶ après une durée en moyenne plus longue que celle des autres contentieux traités par cette juridiction (19,8 mois, contre 15,7 mois) - **tableau 9** -.

Devant la cour d'appel, plus d'un tiers des affaires sont retirées sans jugement à la suite d'un accord des parties, par désistement (13,9%) ou retrait du rôle (6,1%). Les cours statuent donc au fond environ deux fois sur trois. Mais la proportion d'affaires terminées par un arrêt au fond diffère sensiblement selon la nature des litiges. Ainsi, les contentieux de l'impayé font plus souvent l'objet d'un abandon de procédure (41%), les actions en responsabilité dirigées contre le syndic ou le syndicat plus fréquemment l'objet d'un arrêt au fond (respectivement 77% et 72%), ainsi que les litiges générés par la violation des règles de la copropriété (73%), avec 64% d'affaires terminées au fond, les procédures relatives à la nullité d'une délibération d'assemblée générale occupent une position intermédiaire.

- ***Près d'une décision sur deux confirmée dans toutes ses dispositions***

Près de la moitié des arrêts confirme les décisions déferées dans toutes leurs dispositions (49,7%), un peu plus d'un quart les réforment ou les modifient partiellement (28,4%), enfin, 21,8% les réforment en totalité. Le taux de confirmation est assez proche de celui des autres contentieux portés devant les cours d'appel (47%), en revanche, les décisions rendues en matière de copropriété font moins souvent l'objet d'une infirmation totale que les autres contentieux (31,5%).

¹⁵ La statistique produite ne permet malheureusement pas d'isoler les décisions des tribunaux d'instance rendues en premier ressort, seules susceptibles d'appel. La faiblesse du taux des appels interjetés pourrait donc s'expliquer au moins en partie par le montant des prétentions qui ne dépasserait pas celui du taux de ressort (3 800 € depuis Décret n° 2003-542 du 23 juin 2003 relatif à la juridiction de proximité et modifiant le code de l'organisation judiciaire, le nouveau code de procédure civile, le code de procédure pénale.

¹⁶ Hors jonction, rectification et interprétation de décisions.

Tableau 9
Résultat des appels interjetés (2005)

Résultat	TOTAL	Organisation et administration				Droits et obligations des copropriétaires			
		Total	Demande en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée	Action en resp. exercée contre le syndicat	Action en resp. contre le syndic ou tendant à sa révocation	Total	Dde paiement charges ou contributions	Dde du syndicat cessation et/ou à la sanction d'une violation règles par copropriétaire	Dde copropriétaire cessat. et/ou à la sanct. atteinte propriété ou jouissance d'un lot
TOTAL*	2 459	885	593	79	83	1 574	632	188	223
<i>Durée de la procédure (en mois)</i>	19,8	22,4	23,0	21,2	25,6	18,3	16,8	16,8	18,2
Total décisions ne statuant par sur la dde	856	301	212	22	19	555	259	57	60
<i>Durée de la procédure (en mois)</i>	15,0	17,6	19,4	13,0	16,7	13,5	11,8	12,0	12,8
Actes impliquant un accord des parties dont :	503	189	137	9	12	314	132	36	40
Désistement	341	134	91	8	10	207	84	19	29
Retrait du rôle	149	49	41	1	2	100	44	16	10
Radiation, irrecevabilité	328	103	70	12	7	225	123	21	18
Radiation	283	94	68	10	4	189	101	18	16
Irrecevabilité	45	9	2	2	3	36	22	3	2
Autres fins	25	9	5	1	0	16	4	0	2
Total décisions statuant sur la dde	1 603	584	381	57	64	1 019	373	131	163
<i>Durée de la procédure (en mois)</i>	22,3	24,9	25,0	24,4	28,2	20,9	20,3	18,8	20,2
Confirmation	797	306	207	24	33	491	179	68	77
Infirmation au moins partielle	806	278	174	33	31	528	194	63	86
<i>Infirmation partielle</i>	456	159	101	26	17	297	104	43	51
<i>Infirmation totale</i>	350	119	73	7	14	231	90	20	35

*Hors jonction, interprétation et rectification

Source : S/DSED RGC

DACS Cellule Etudes et Recherches

Atteignant presque deux ans (22,3 mois), la durée qui s'écoule entre la saisine de la cour d'appel et la décision au fond est donc nettement plus élevée en matière de copropriété que celle des autres contentieux (17 mois), les délais de jugement des contentieux de l'organisation et de l'administration dépassant même parfois les deux ans –**tableau 9**–.

Pour conclure, on peut dégager les différentes filières de traitement des contentieux de la copropriété pour 100 demandeurs initiaux qui ont saisi le tribunal de grande instance **-figure 6¹⁷-**.

Ces filières ont été établies en suivant étape par étape le sort de 100 demandes introduites au fond devant le tribunal de grande instance en 2005.

-Près d'un tiers des demandes introduites devant le TGI trouvent une issue sans examen au fond : 31 affaires terminent là leur carrière. Ce résultat est obtenu dans un délai moyen de 17 mois.

-Pour 47 demandeurs l'affaire se termine à l'issue d'un délai de 18,6 mois devant le TGI par une décision non frappée d'appel.

-Pour 22 demandeurs l'instance s'est poursuivie en appel. Pour 8 d'entre eux, l'affaire se terminera par un abandon de procédure 15 mois plus tard. Il se sera alors écoulé une durée totale de 33,6 mois entre la saisine du tribunal de grande instance et la décision de la cour d'appel.

-Pour les 15 demandeurs restant, les affaires seront réglées par arrêt dans un délai de 22.3 mois après la déclaration d'appel, soit une durée totale de procédure de 40,9 mois de procédure¹⁸.

¹⁷ La figure a été établie de la manière suivante : on considère 100 affaires terminées devant les TGI en 2005. Puis on applique les proportions observées d'affaires terminées avec et sans jugement, les taux d'appel contre ces décisions, et les résultats des recours. Pour chaque événement, on obtient un effectif que l'on rapporte à l'effectif initial des affaires terminées devant les TGI. Chaque événement se voit affecter sa durée, et les durées sont ensuite cumulées tout au long de la chaîne pour obtenir une durée totale.

¹⁸ Pour une part de ces demandeurs, l'arrêt d'appel sera frappé de pourvoi et la procédure sera encore plus longue. Les statistiques d'activité de la troisième chambre, publiées par la Cour de cassation, ne permettent malheureusement pas de calculer les taux de pourvoi des arrêts rendus en matière de copropriété, ni de connaître la durée et la répartition des décisions rendues par la Cour dans ce domaine.

Figure 6
Le temps de la procédure vue du coté des demandeurs

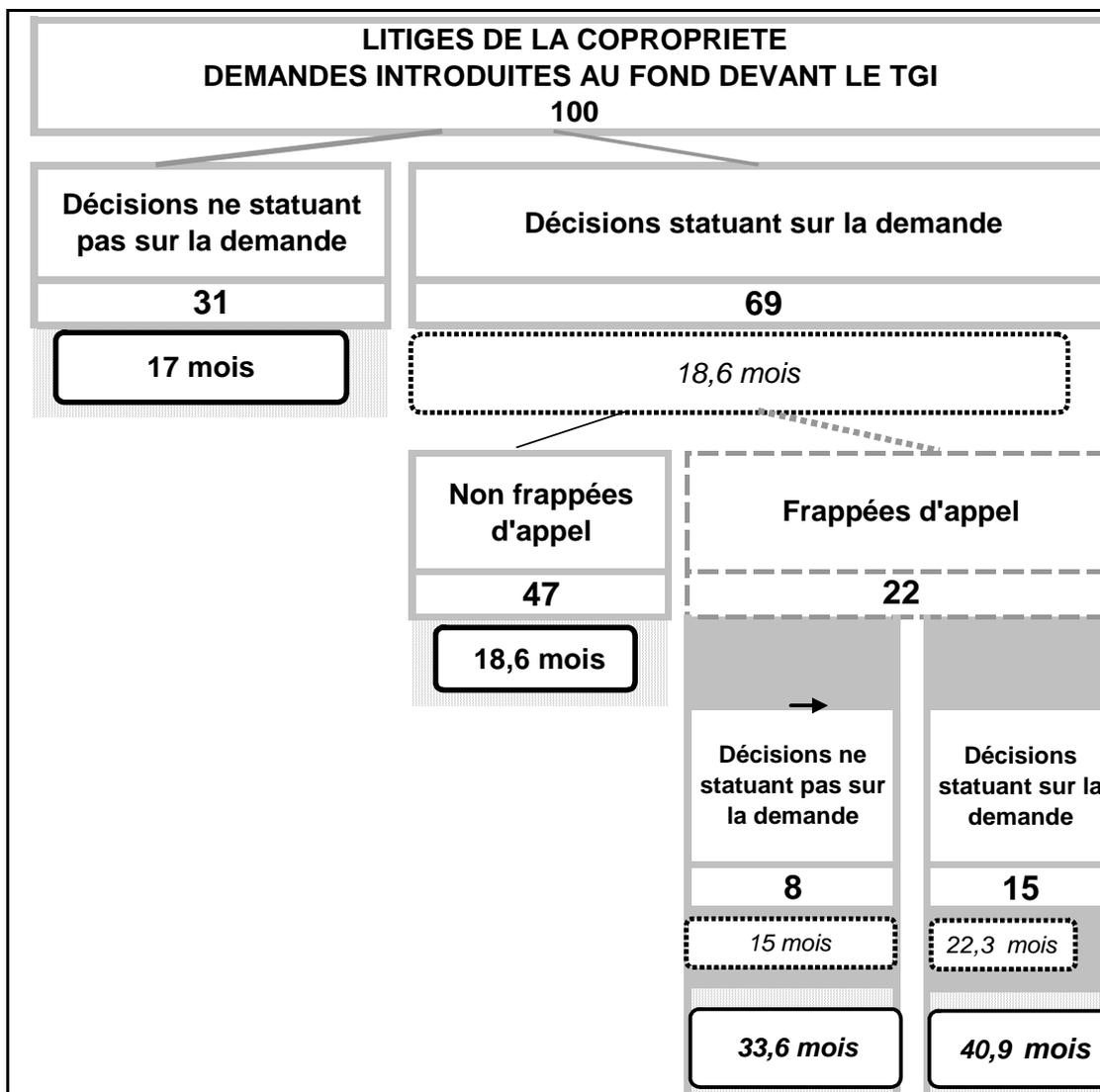


Figure annexe
Répartition des demandes en nullité d'une assemblée générale ou d'une délibération de cette assemblée formées au fond devant le TGI en 2005

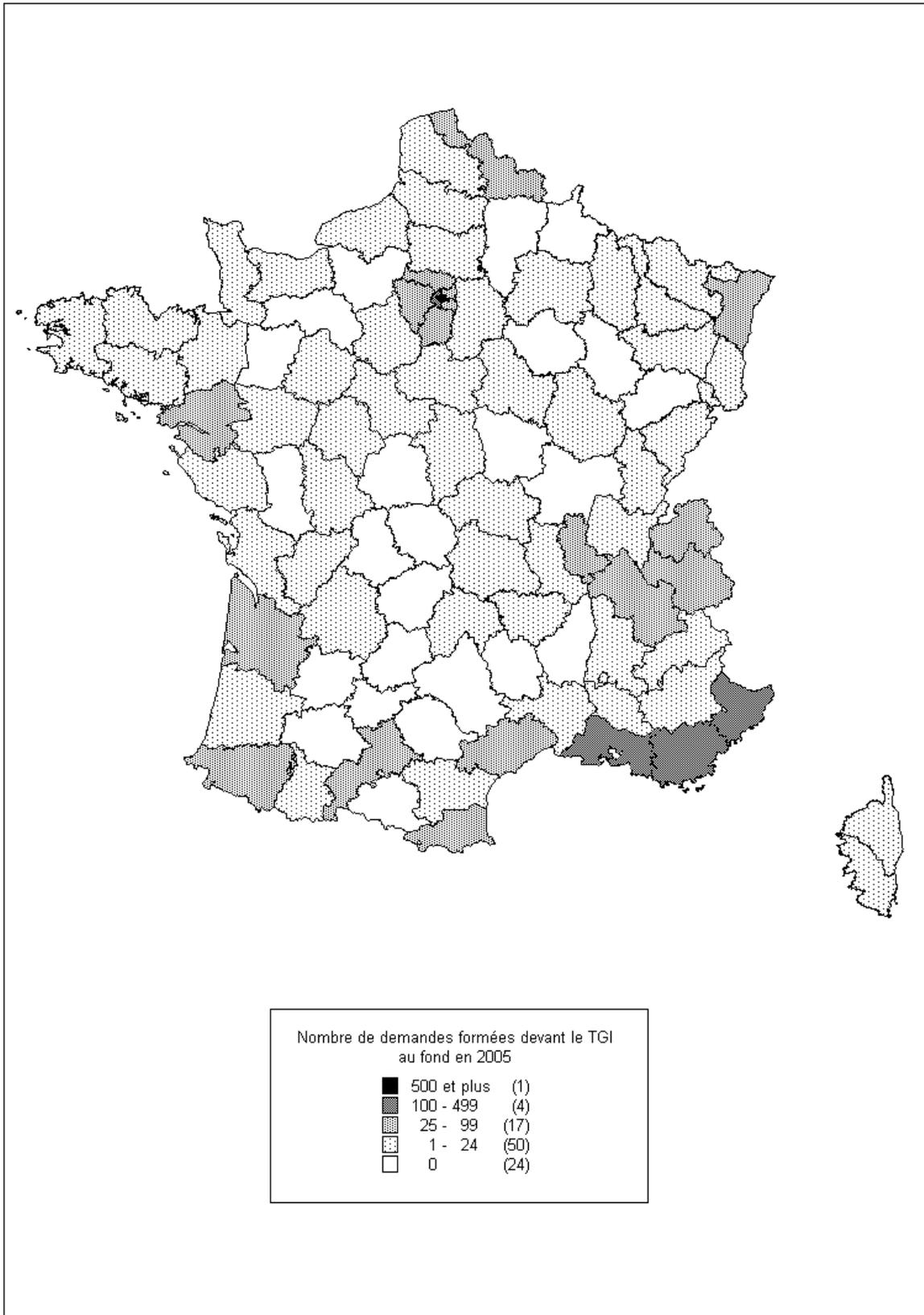


Tableau annexe
Le sort des demandes en paiement de charges devant les juridictions de première instance (2005)

Résultat	TGI		TI		Jur. de proximité	
	Nombre	% pour 100 affaires terminées	Nombre	% pour 100 affaires terminées	Nombre	% pour 100 affaires terminées
TOTAL*	2 017	100,0	13 260	100,0	3 625	100,0
Durée de la procédure (en mois)	10,8		4,9		3,1	
Total décisions statuant sur la demande	571	28,3	4 096	30,9	1 188	32,8
Actes impliquant un accord des parties, dont :	325	16,1	2 190	16,5	791	21,8
Désistement du demandeur	190	9,4	2 078	15,7	763	21,0
Retrait du rôle	128	6,3	85	0,6	12	0,3
Radiation, irrecevabilité, incompétence	214	10,6	1 602	12,1	321	8,9
Radiation	200	9,9	1 248	9,4	277	7,6
Se déclare incompétent	9	0,4	332	2,5	42	1,2
Déclare la demande irrecevable	5	0,2	22	0,2	2	0,1
Autres fins	32	1,6	304	2,3	76	2,1
Total décisions statuant sur la demande	1 446	71,7	9 164	69,1	2 437	67,2
* Hors jonction, interprétation et rectification						
Source : S/DSED RGC			DACs Cellule Etudes et Recherches			